

PAT-NO: JP409114882A

DOCUMENT-IDENTIFIER: JP 09114882 A

TITLE: REAL ESTATE LEASE MANAGEMENT SUPPORT SYSTEM

PUBN-DATE: May 2, 1997

INVENTOR-INFORMATION:

NAME

MATSUKAWA, YOSHIO

ASSIGNEE-INFORMATION:

NAME

COUNTRY

MATSUKAWA YOSHIO

N/A

APPL-NO: JP07268162

APPL-DATE: October 17, 1995

INT-CL (IPC): G06F017/60

ABSTRACT:

PROBLEM TO BE SOLVED: To provide a real estate lease management supporting system making a contact with an excellent lease applicant.

SOLUTION: A general station 10 is connected with plural local stations 12 by an exclusive line 14 and many trader stations 16 are connected with the local station 12 in charge by a telephone line 18. Each trader station 16 is provided with a computer 20 transmitting the information on the person who fails to pay the rent for a real estate object for fixed period or more to the local station 12 in charge and inquiring of the local station 12 as to the presence or absence of the registration of a person making a lease contact of the real estate object. Each local station 12 is provided with a computer 26 transmitting the information from the trader station 16 to the general station 10, transmitting the inquiry request from the trader station 16 to the general station 10, receiving the response to the inquiry request from the general station 10 and transmitting the response to the trader station 16 of the inquiry request. Further, the general station 10 is provided with a computer 18 registering the information from the local station 12 and transmitting the response including the judgment result as to whether the information pertinent to the inquiry request from the local station 12 is registered or not to the inquiry request local station 12.

COPYRIGHT: (C)1997,JPO

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開平9-114882

(43) 公開日 平成9年(1997)5月2日

(51) Int.Cl.⁸

G 0 6 F 17/60

識別記号

庁内整理番号

F I

G 0 6 F 15/21

技術表示箇所

J

審査請求 未請求 請求項の数 2 O L (全 10 頁)

(21) 出願番号 特願平7-268162

(22) 出願日 平成7年(1995)10月17日

(71) 出願人 395019258

松川 吉男

千葉県市川市富浜2-14-21

(72) 発明者 松川 吉男

千葉県市川市富浜2-14-21

(74) 代理人 弁理士 伊藤 儀一郎

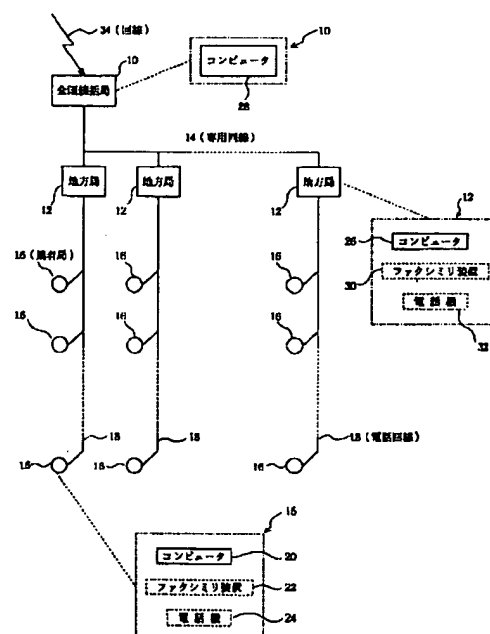
(54) 【発明の名称】 不動産賃貸経営支援システム

(57) 【要約】 (修正有)

【課題】 優良な賃貸申込者と契約を行なう不動産賃貸経営支援システムの提供。

【解決手段】 統括局10に複数の地方局12が専用回線14で結ばれ、多数の業者局16が管轄の地方局12に電話回線18で結ばれ、各業者局16は、不動産物件の賃借料を一定の期間以上滞納した者の情報を管轄の地方局12へ送信し、不動産物件の賃貸契約を結ぶ者の登録有無を管轄の地方局12に問い合わせるコンピュータ20を備え、各地方局12は、業者局16よりの情報を統括局10へ送信し、業者局16よりの問い合わせ要求を統括局10へ送信し、問い合わせ要求への応答を統括局10より受信して問い合わせ要求の業者局16へ送信するコンピュータ26を備え、統括局10は、地方局12よりの情報を登録し、地方局12よりの問い合わせ要求に該当した情報が登録されているか否かの判断結果が含まれる応答を問い合わせ要求地方局12へ送信するコンピュータ28を備える。

実施例の構成説明図



【特許請求の範囲】

【請求項1】 統括局(10)に複数の地方局(12)が専用回線(14)で結ばれて多数の業者局(16)が管轄の地方局(12)に電話回線(18)で結ばれ、各業者局(16)は、不動産物件の賃貸契約に基づいて定期的に支払われるべき賃借料を一定の期間以上滞納した者について入力された情報を管轄の地方局(12)へ送信し、不動産物件の賃貸契約を結ぶ者の登録有無を管轄の地方局(12)に問い合わせるコンピュータ(20)を備え、

各地方局(12)は、業者局(16)より送信された前記情報を受信して統括局(10)へ送信し、業者局(16)より送信された問い合わせ要求を受信して統括局(10)へ送信し、該問い合わせ要求に対する応答を統括局(10)より受信して該問い合わせ要求の送信元となった業者局(16)へ送信するコンピュータ(26)を備え、統括局(10)は、地方局(12)より送信された前記情報を受信して登録し、地方局(12)より前記問い合わせ要求を受信し、該問い合わせ要求に該当した情報が登録されているか否かの判断を行ない、該判断の結果が含まれる前記応答を該問い合わせ要求の送信元となった地方局(12)へ送信するコンピュータ(28)を備えた、ことを特徴とする不動産賃貸経営支援システム。

【請求項2】 統括局(10)に複数の地方局(12)が専用回線(14)で結ばれて多数の業者局(16)が管轄の地方局(12)に電話回線(18)で結ばれ、各業者局(16)は、不動産物件の賃貸契約に基づいて定期的に支払われるべき賃借料を一定の期間以上滞納した者および不動産物件を賃貸契約に反して使用した者につき印鑑登録または外国人登録の書類から得られて入力された情報を管轄の地方局(12)へ送信し、不動産物件の賃貸契約を結ぶ者の登録有無を管轄の地方局(12)に問い合わせるコンピュータ(20)を備え、各地方局(12)は、業者局(16)より送信された前記情報を受信して自局(12)に登録し、かつ統括局(10)へ送信し、業者局(16)より問い合わせ要求を受信し、該問い合わせ要求に該当した情報が自局(12)に登録されているか否かを判断し、該問い合わせ要求に該当した情報が自局(12)に登録されている旨の判断結果が得られたときに該判断結果が含まれる前記応答を該問い合わせ要求の送信元となった業者局(16)へ送信し、該問い合わせ要求に該当した情報が自局(12)に登録されていない旨の判断結果が得られたときに該問い合わせ要求を統括局(10)へ送信し、該問い合わせ要求に対する応答を統括局(10)より受信して該問い合わせ要求の送信元となった業者局(16)へ送信するコンピュータ(2

6)を備え、

統括局(10)は、地方局(12)より送信された前記情報を受信して登録し、地方局(12)より前記問い合わせ要求を受信し、該問い合わせ要求に該当した情報が登録されているか否かの判断を行ない、該判断の結果が含まれる前記応答を該問い合わせ要求の送信元となった地方局(12)へ送信し、与えられた個人の信用情報を前記情報として新規登録し若しくは既存の該当した登録内容へ追加するコンピュータ(28)を備えた、ことを特徴とする不動産賃貸経営支援システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】本発明は、コンピュータを利用して不動産の賃貸経営を支援するシステムに関するものである。

【0002】アパート、マンション、テナント、駐車場、土地などを所有してこれらの賃貸経営を行なう者(以下、不動産オーナー)にとっては、その経営をいかに安定化させて安全なものとするかが、重大な関心事となる。

【0003】

【従来の技術】不動産オーナーまたは同オーナーから依頼された不動産業者は不動産賃貸の契約手続き上でその賃貸の申込者に対して連帯保証人を要求し、同申込者と連帯保証人の印鑑証明の書類(外国人の場合は外国人登録の書類)を賃貸契約時に用意させる。

【0004】賃貸契約の締結後は賃貸料の支払いを定期的に確認し、支払いが遅延した場合は賃貸料の遅延分を請求し、支払いの遅延を招かぬよう確約を取る。

【0005】遅延した賃貸料が支払われないときは賃貸契約に基づき退去を要求する。また、賃貸料の未払い分を預かり金より充当し、不足分は連帯保証人から受け取る。

【0006】さらに賃貸契約の締結後は賃貸物件が契約に従って正しく使用されているか否かをチェックし、その使用が契約内容に反する場合は是正を指示し、これに従わないときは賃貸契約に基づき退去を要求する。

【0007】そして長期にわたり賃貸料を遅延したままいわゆる夜逃げをした場合は、移動先を捜し出してから、賃貸料の不払い分を請求し、賃貸料が支払われないときは預かり金より充当し、不足分は連帯保証人に請求する。

【0008】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら多くの場合、賃料の遅延分は請求にもかかわらず直ちに支払われず、賃借人への訪問が繰り返される。

【0009】このことは賃貸物件が契約に従って正しく使用されていないときも同様で、労力、時間が費やされる。

【0010】また、未払いの賃貸料を回収するためには裁判手続きを経て判決を待つ場合がしばしば生じ、その際は未払いの賃貸料を回収するまでに多くの経費、長い期間を要する。

【0011】さらに、物件からの退去を賃借人に対して要求するときには、他の物件を紹介したり退去費用を負担することが一般に必要となる。

【0012】そしていわゆる夜逃げの場合は、賃借人を捜し出すまでに時間、費用を要する上、未払いの賃貸料をほとんど回収できない。

【0013】本発明は上記の事情に鑑みてなされたものであり、その目的は、優良な賃貸申込者のみと契約を行なうことが可能となる不動産賃貸経営支援システムを提供することにある。

【0014】

【課題を解決するための手段】

【0015】・第1発明に係るシステム

図1において、統括局10に複数の地方局12が専用回線14で結ばれて多数の業者局16が管轄の地方局12に電話回線18で結ばれ、各業者局16は、不動産物件の賃貸契約に基づいて定期的に支払われるべき賃借料を一定の期間以上滞納した者について入力された情報を管轄の地方局12へ送信し、不動産物件の賃貸契約を結ぶ者の登録有無を管轄の地方局12に問い合わせるコンピュータ20を備え、各地方局12は、業者局16より送信された前記情報を受信して統括局10へ送信し、業者局16より送信された問い合わせ要求を受信して統括局10へ送信し、該問い合わせ要求に対する応答を統括局10より受信して該問い合わせ要求の送信元となった業者局16へ送信するコンピュータ26を備え、統括局10は、地方局12より送信された前記情報を受信して登録し、地方局12より前記問い合わせ要求を受信し、該問い合わせ要求に該当した情報が登録されているか否かの判断を行ない、該判断の結果が含まれる前記応答を該問い合わせ要求の送信元となった地方局12へ送信するコンピュータ28を備える。

【0016】・第2発明に係るシステム

図1において、統括局10に複数の地方局12が専用回線14で結ばれて多数の業者局16が管轄の地方局12に電話回線18で結ばれ、各業者局16は、不動産物件の賃貸契約に基づいて定期的に支払われるべき賃借料を一定の期間以上滞納した者および不動産物件を賃貸契約に反して使用した者につき印鑑登録または外国人登録の書類から得られて入力された情報を管轄の地方局12へ送信し、不動産物件の賃貸契約を結ぶ者の登録有無を管轄の地方局12に問い合わせるコンピュータ20を備え、各地方局12は、業者局16より送信された前記情報を受信して自局12に登録しかつ統括局10へ送信し、業者局16より問い合わせ要求を受信し、該問い合わせ要求に該当した情報が自局12に登録されているか

否かを判断し、該問い合わせ要求に該当した情報が自局12に登録されている旨の判断結果が得られたときに該判断結果が含まれる前記応答を該問い合わせ要求の送信元となった業者局16へ送信し、該問い合わせ要求に該当した情報が自局12に登録されていない旨の判断結果が得られたときに該問い合わせ要求を統括局10へ送信し、該問い合わせ要求に対する応答を統括局10より受信して該問い合わせ要求の送信元となった業者局16へ送信するコンピュータ26を備え、統括局10は、地方局12より送信された前記情報を受信して登録し、地方局12より前記問い合わせ要求を受信し、該問い合わせ要求に該当した情報が登録されているか否かの判断を行ない、該判断の結果が含まれる前記応答を該問い合わせ要求の送信元となった地方局12へ送信し、与えられた個人の信用情報を前記情報として新規登録し若しくは既存の該当した登録内容へ追加するコンピュータ28を備える。

【0017】(作用)

【0018】・第1発明

不動産オーナーまたは同オーナーから依頼された不動産業者は、不動産物件の賃貸契約に基づいて支払われるべき家賃や地代を一定の期間以上滞納した者が賃貸契約の締結時に提出した印鑑登録または外国人登録の書類から、その住所、氏名、年齢などを調べ、この情報をコンピュータ20(ファクシミリ装置22、電話機24を利用できるようにすることも好適である)で業者局16より管轄の地方局12へ送信する。

【0019】その地方局12ではコンピュータ26が業者局16より上記の情報を受信し、統括局10へ中継送信する(業者局16においてファクシミリ装置22、電話機24が利用された場合で、地方局12のコンピュータ26がファクシミリ画や音声を認識できないときは、地方局12にもファクシミリ装置30、電話機32を設けて地方局12の担当者がこれを受け付け、その内容をコンピュータ26へ入力する)。

【0020】統括局10のコンピュータ28は地方局12より送信された前記情報を受信して登録する。

【0021】賃貸契約に際し、不動産オーナーまたは同オーナーから依頼された不動産業者は賃貸契約を締結しようとする者に提出させた印鑑登録または外国人登録の書類から住所、氏名、年齢などを確認し、その情報を管轄の地方局12へコンピュータ20(あるいは、ファクシミリ装置22、電話機24)から送信し、賃貸契約を結ぼうとする者について登録有無の問い合わせを行なう。

【0022】その地方局12のコンピュータ26はこの問い合わせの要求を業者局16より受信し、統括局10へ中継送信する。

【0023】統括局10のコンピュータ28は地方局12より送信された要求を受信すると、これに応じて該

の登録内容を検索し、検索結果を要求送信元の地方局12へ送信する。

【0024】同地方局12は統括局10より検索結果を受信し、問い合わせ要求元となった業者局16のコンピュータ20へ中継送信する（ファクシミリ装置22や電話機24に送信しても良い）。

【0025】問い合わせ要求を行なった業者局16の不動産オーナーまたは同オーナーから依頼された不動産業者は印鑑登録または外国人登録の書類を提出した者が家賃、地代を滞納した経歴を有しているか否かをコンピュータ20（あるいは、ファクシミリ装置22、電話機24）の受信した検索結果から確認し、その経歴を有する者との契約は回避し、同経歴を有していない優良な者のみと賃借の契約を締結する。

【0026】・第2発明

業者局16からは不動産物件を該賃貸契約に反して使用した経歴を有する者に関する情報も送信され、統括局10で登録される。

【0027】統括局10では個人の信用情報（例えば、金融機関に対して支払いを遅延させた経歴を有している者を特定する内容のもの）が外部より与えられ、その情報も優良な賃借人でない者の前記情報として登録される（レコード中の1フィールドとしてもよい）。後述する実施例のように、同信用情報は全ての地方局12へ通報することが好ましい。

【0028】各地方局12では、管轄内の業者局16より受信した情報をコンピュータ26が保持する。統括局10より上記の信用情報が通報された場合は、同情報も既存の情報と同様して保持する（既登録のときには、該当の登録内容を更新する）。

【0029】そして各地方局12のコンピュータ26は前述の問い合わせ要求を管轄内の業者局16より受信すると、これに応じて該当の登録内容を検索し、登録されていた場合には検索結果を要求送信元の業者局16へ送信する。

【0030】登録されていない場合には、受信の問い合わせ要求を統括局10へ中継送信する。

【0031】問い合わせ要求を行なった業者局16の不動産オーナーまたは同オーナーから依頼された不動産業者は、印鑑登録または外国人登録の書類を提出した者が不動産物件を該賃貸契約に反して使用した経歴を有しているか否かもコンピュータ20（あるいは、ファクシミリ装置22、電話機24）の受信した内容から確認し、その経歴を有する者との契約は回避し、同経歴を有していない優良な者のみと賃貸契約を締結する。

【0032】また、コンピュータ20（ファクシミリ装置22または電話機24）の受信した検索結果が印鑑登録または外国人登録の書類を提出した者の信用度が示される場合には、信用の低い者との契約は回避し、信用が高い優良な者のみと契約を締結する。

【0033】

【発明の実施の形態】図1には実施例の構成が示されており、全国統括局10は日本全国で一箇所に設けられ、コンピュータ28を備える。

【0034】また、地方局12は都道府県、市町村などの行政単位および不動産賃貸の取引量を考慮して画定した管轄地域毎に設けられており、コンピュータ26を各々備える。

【0035】全国統括局10のコンピュータ28と各地方局12のコンピュータ26とは専用回線14で結ばれており、常時接続の状態とされている。

【0036】業者局16は業者（不動産オーナーまたは同オーナーから依頼された不動産業者）の事業所毎に設けられ、コンピュータ20を各々備える。

【0037】各業者局16のコンピュータ20は管轄の地域に設けられた地方局12のコンピュータ26と電話回線18で結ばれ（他の管轄地域に設けられた地方局12と通信できるようにしても良い）、各地方局12のコンピュータ26は管轄する地域内の業者局16に設けられたコンピュータ20から必要時のみ呼び出されてこれと接続される。

【0038】各業者は全国統括局10および地方局12を運営する組織と加入の契約を締結して料金を支払い、この組織の運営者より配付の通信プログラムを受け取ってコンピュータ20にセットする。

【0039】なお、業者によっては既存のファクシミリ装置22または電話機24をコンピュータ20に代えて使用する。

【0040】その場合を考慮して地方局12にはファクシミリ装置30、電話機32が用意され、各地方局12の要員はファクシミリ装置30の受信画や電話機32の通話内容に基づきコンピュータ26を操作して必要な情報（賃貸料の滞納者などに関する情報）を入力し、コンピュータ26にこの情報を全国統括局10のコンピュータ28へ送信させる。

【0041】なお、コンピュータ26が業者局16の送信したファクシミリ画や通話内容から必要な情報を抽出し、全国統括局10のコンピュータより受信した情報をファクシミリ画や音声に変換して呼出元の業者局16へ送信できる場合は、ファクシミリ装置30および電話機32が不要となるので、各地方局12の運営が自動化される。

【0042】全国統括局10のコンピュータには信用調査機関などのシステム（図視は省略）が回線34を介して接続されており、そのシステムから個人の信用状態を示す情報が与えられる。

【0043】図2では、不動産物件の賃貸契約に基づいて支払われるべき家賃、地代を滞納した者および不動産物件を賃貸契約に反して使用した経歴を有する者についての情報を業者が加入の組織へ提供するときの作用が説

明されている。

【0044】賃借人が不動産物件の賃貸契約に基づいて支払われるべき家賃、地代を一定の期間（例えば2カ月）を越えて滞納した場合や不動産物件を賃貸契約に反して使用した場合、業者は契約締結時に提出されていた印鑑登録または外国人登録の書類を用意し、加入組織より配付された通信プログラムをコンピュータ20上で起動する（ステップ200）。

【0045】そしてコンピュータ20を操作し、賃借人の住所、氏名、滞納理由その他の事項を入力する（ステップ202）。

【0046】この入力情報は管轄の地域に設けられた地方局12のコンピュータ26へ自動送信される（ステップ204、206）。

【0047】業者がファクシミリ装置22を使用する場合には、賃借人の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項を用紙へ書き込み、この用紙をファクシミリ装置22にセットし、管轄の地域に設けられた地方局12のファクシミリ装置30を呼び出し、送信する。

【0048】電話機24を使用する場合は、管轄の地域に設けられた地方局12の電話機32を呼び出し、その地方局12の要員に、賃借人の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項を口頭で告げる。

【0049】図3では地方局12の作用がフローチャートを用いて説明されており、地方局12のコンピュータ26は、不動産物件の賃貸契約に基づいて支払われるべき家賃、地代を一定期間以上滞納した者や不動産物件を賃貸契約に反して使用した者に関する情報が管轄地域内の業者局16より提供される場合（ステップ300でYES）、その情報を受信し、自局のリストに登録し、全国統括局10のコンピュータ28へ送信する（ステップ302）。

【0050】同情報が業者局12のファクシミリ装置22より送信されてファクシミリ装置30が受信した場合、この地方局12の要員は賃借人の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項をファクシミリ装置30の着信内容から読み取り、読み取った賃借人の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項をコンピュータ26に入力してリストに登録させる。登録された情報は全国統括局10のコンピュータ28へ自動送信される。

【0051】業者が自局16の電話機24で上記の情報を通報した場合は、地方局12の要員が電話機32を用いて賃借人の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項を聴取し、聴取した賃借人の住所、氏名、滞納理由その他の必要事項をコンピュータ26に入力してリストに登録させ、全国統括局10のコンピュータ28へ自動送信させる。

【0052】図4では全国統括局10の作用がフローチャートを用いて説明されており、不動産物件の賃貸契約に基づいて支払われるべき家賃、地代を滞納した者およ

び不動産物件を賃貸契約に反して使用した者に関する情報が地方局12より通報される場合（ステップ400でYES）、コンピュータ28はこの情報を受信し、リストに登録する（ステップ402）。

【0053】さらにコンピュータ28は登録日より10年を経過したレコードをリストから検索し、検索したレコードの登録を抹消し、同レコードの登録抹消を通報元の地方局12に指示する（ステップ404）。

【0054】この指示を受信すると、地方局12のコンピュータ26は該当のレコードを自己のリストから検索し、そのレコードの登録を抹消する（ステップ304）。

【0055】また統括局コンピュータ28は信用調査機関などのシステムからの着信を確認すると、そのシステムから個人の信用状態を示す情報を受信し、上記のリストへ登録し、既登録の場合は同レコードにおける所定のフィールドへ必要な情報（信用度、コメントなど）を追記してから該当の地方局12へ送信する（ステップ408）。

【0056】この地方局12のコンピュータ26は全国統括局10のコンピュータ28より与えられた信用情報を業者局16より情報提供されたものと同等に取り扱い、自己のリストへ新規登録し、既登録の場合は該当のレコードにおける適切なフィールドへ所定の情報（信用度、コメントなど）を追記する（ステップ300、302）。

【0057】図5では賃貸契約時の作用がフローチャートを用いて説明されており、賃貸契約に際し、業者は賃借人となろうとする者が予め用意した印鑑登録または外国人登録の書類を受け取って前記の通信プログラムをコンピュータ20上で起動する（ステップ500）。

【0058】賃借人となろうとする者の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項（特定できる事項のみであっても良い）をその書類から確認しながらこれらの情報をコンピュータ20へ入力すると、コンピュータ20は自動的に管轄地域の地方局12のコンピュータ26を呼び出し、賃借人となろうとする者につき登録有無の問い合わせ要求を送信する（ステップ502）。

【0059】ファクシミリ装置22を使用する場合は、賃借人となろうとする者の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項を用紙へ書き込み、この用紙をファクシミリ装置22にセットし、管轄地域に設けられた地方局12のファクシミリ装置30を呼び出し、送信する。

【0060】電話機24を使用する場合は、管轄地域に設けられた地方局12の電話機32を呼び出し、その地方局12の要員に、賃借人の住所、氏名、滞納理由、その他の必要事項を口頭で告げる。

【0061】この問い合わせ要求の受信を確認すると（ステップ306でYES）、地方局12のコンピュータ26は自己の前記リストを検索し、賃借人となろうと

する者が登録されているか否かを調べ、同リストに登録されていた場合は検索結果を問い合わせ要求の送信元となった業者局16のコンピュータ20へ送信する(ステップ308)。

【0062】自己のリストに登録されていなかった場合、地方局12のコンピュータ26は問い合わせ要求を全国統括局10のコンピュータ28へ中継送信し、その全国統括局10のコンピュータ28より検索結果を受信し、受信した検索結果を問い合わせ要求の送信元となった業者局16のコンピュータ20へ送信する(ステップ308)。

【0063】なお、問い合わせがファクシミリ装置22または電話機24を用いて行なわれた場合、同地方局12の要員は必要な事項をコンピュータ26へ入力してから、検索を開始させる。

【0064】そして、賃借人となろうとする者が登録されていることを示す結果がコンピュータ26から出力された場合、この結果を問い合わせ要求の送信元となった業者局16へファクシミリ装置30または電話機32を用いて通知する。

【0065】登録されていないことを示す検索結果がコンピュータ26から出力された場合、地方局要員はコンピュータ26に問い合わせ要求を全国統括局10のコンピュータ28へ送信させ、その検索結果を受信させて出力させ、出力された検索結果を問い合わせ要求の送信元となった業者局16へファクシミリ装置30または電話機32で通知する。

【0066】全国統括局10のコンピュータ28は、地方局12のコンピュータ26から問い合わせ要求を受信すると(ステップ410)、自己の前記リストを検索して賃借人となろうとする者が登録されているか否かを調べ、問い合わせ要求の送信元となった地方局12のコンピュータ26へその検索結果を送信する(ステップ412)。

【0067】問い合わせ要求を行なった業者は検索結果を自局16のコンピュータ20、ファクシミリ装置22または電話機24で受け取り、賃借人となろうとする者が過去10年以内に賃借料を滞納したり不動産物件を賃貸契約に反して使用した経歴を有するか否か、また、どれほど信用できるかを受け取った検索結果から確認する(ステップ504)。

【0068】賃借人となろうとする者が過去10年以内に賃借料を滞納したり不動産物件を賃貸契約に反して使用した経歴を有している場合、あるいは、信用度が低い場合(ステップ504でNO)、この賃借希望者に適切な額の供託を要求する(ステップ506)。

【0069】その供託を断った場合は賃貸契約を回避する(ステップ506でNO、ステップ510)。

【0070】賃借人となろうとする者が過去10年以内に賃借料を滞納したり不動産物件を賃貸契約に反して使

用した経歴を有しておらず、かつ、その信用度が低い場合(ステップ504でNO)、および、供託の要求を受け入れた場合(ステップ506でYES)は、賃貸契約を実行する(ステップ508)。

【0071】以上説明したように本実施例によれば、過去10年以内に賃借料を滞納したり不動産物件を賃貸契約に反して使用した経歴を有しておらず、かつ、その信用度も低い優良な者、過去10年以内に賃借料を滞納したり不動産物件を賃貸契約に反して使用した経歴を有しているものの、あるいは、その信用度が低いものの、供託の要求を受け入れた優良とみなせる者のみが賃借人となるので、不動産オーナーはトラブル発生リスクを避けて不動産賃貸の経営を安定して行なうことが可能となる。

【0072】また本実施例によれば、各地方局12に管轄地域のリストが用意され、リスト検索がそれらで行われることから、賃貸希望者が優良な者であるか否かの判断材料となる情報(検索結果)をその契約作業中の業者へ迅速に知らせることが可能となる。

【0073】なお、全国統括局10、地方局12の階層構造をより複雑化したシステム構成を採用し、あるいは、地方局12間を結んでそれらを互いの検索ホスト(全国統括局10に相当するもの)として全国統括局10を省略するシステム構成を採用することも可能である。

【0074】さらに、保険会社と提携して賃借料の滞納時に保険で滞納額が得られるようにすれば、不動産オーナーはより安心して不動産賃貸の経営を行なうことが可能となる。

【0075】そして、賃借料を一定の期間以上滞納した場合はこのシステムに登録する旨を、賃借人となる者に対して賃貸契約の際に予め説明したり、賃貸契約の特約条項とすることが好ましい。

【0076】

【効果】以上説明したように本発明によれば、優良な賃貸申込者のみと契約を行なえるので、不動産オーナーはその不動産の賃貸経営をトラブル発生リスクを避けながら安定して行なうことが可能となる。

【図面の簡単な説明】

【図1】実施例の構成説明図である。

【図2】賃借人情報の提供作用説明図である。

【図3】地方局の作用を説明するフローチャートである。

【図4】全国統括局の作用を説明するフローチャートである。

【図5】契約締結時の作用を説明するフローチャートである。

【符号の説明】

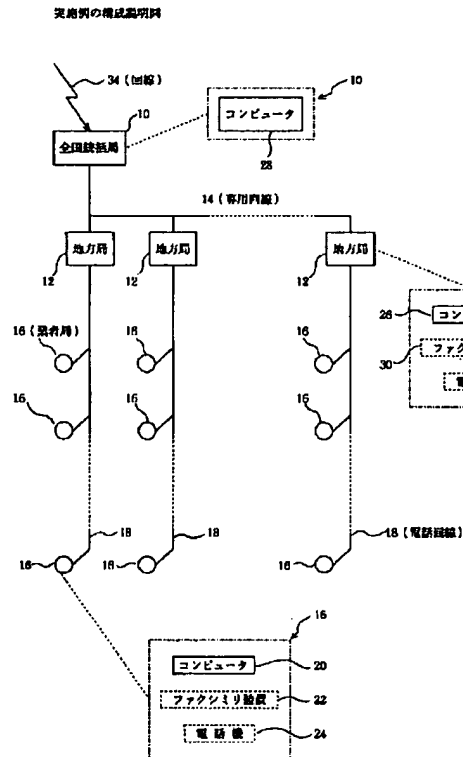
10 全国統括局

12 地方局

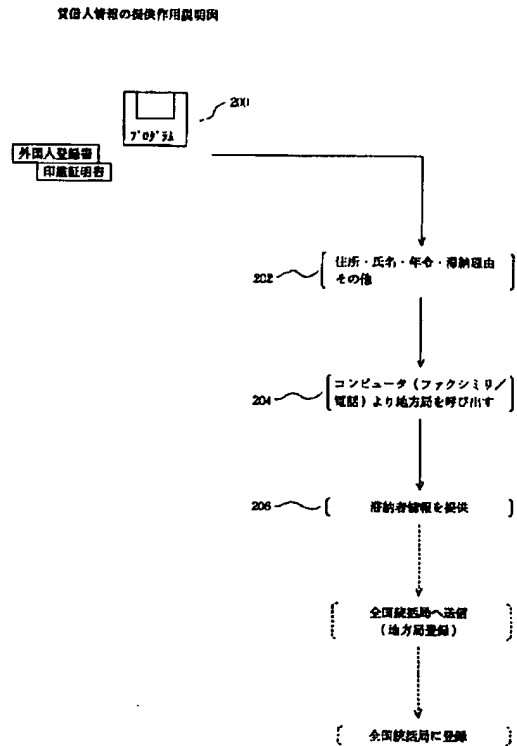
- 11
14 専用回線
16 業者局
18 電話回線
20 コンピュータ
22 ファクシミリ装置
24 電話機

- 12
26 コンピュータ
28 コンピュータ
30 ファクシミリ装置
32 電話機
34 回線

【図1】

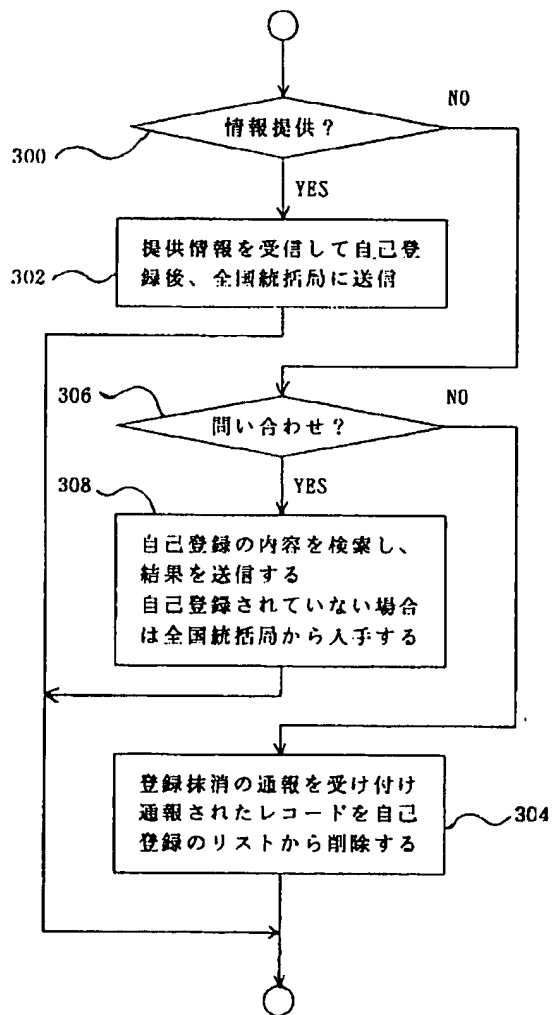


【図2】



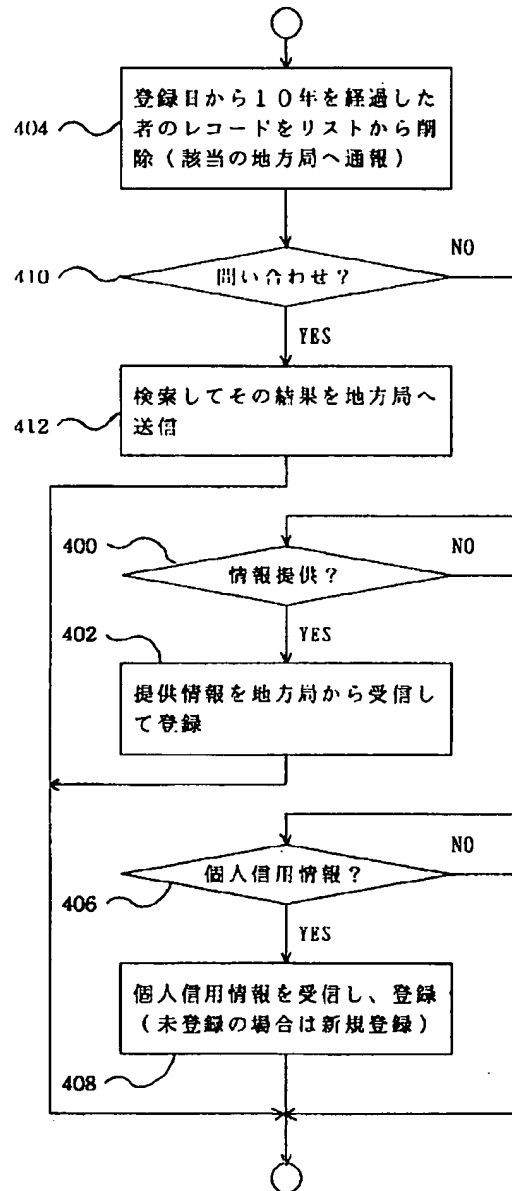
【図3】

地方局の作用を説明するフローチャート



【図4】

全国統括局の作用を説明するフローチャート



【図5】

賃貸契約時の作用を説明するフローチャート

